

Locazioni ad uso commerciale: riduzione del canone a seguito dell'impatto economico da Covid-19

Il *Decreto Sostegni bis*, convertito in legge dal 25 luglio 2021, ha apportato rilevanti modifiche all'art. 6-novies D.L. 41/2021 che prevede la **possibilità di rinegoziare il canone di locazione** a causa dell'impatto economico da Covid-19. Di seguito, in sintesi, le previsioni della normativa in oggetto.

Ambito applicativo della norma

- La norma ha ad oggetto esclusivamente le **locazioni di immobili ad uso commerciale**.
- Non si applica quindi alle locazioni ad uso abitativo o ad altre tipologie contrattuali.

Presupposti applicativi

Il locatario di un immobile ad uso commerciale può chiedere di ricontrattare con il proprietario il canone di locazione nel caso in cui sussistano le seguenti **condizioni**:

1. Il locatario ha subito una **significativa diminuzione** del
 - volume d'affari
 - fatturato
 - corrispettivi
2. Tale diminuzione è stata **determinata**
 - dalle restrizioni sanitarie
 - dalla crisi economica di taluni comparti causa dalla pandemia
 - dalla riduzione dei flussi turistici causata dalla pandemia.

Riduzione per 5 mesi del canone di locazione nel corso dell'anno 2021

Nei casi in cui il **locatario**:

- **non abbia avuto diritto di accedere**, a partire dall'8.03.2020, **ad alcuna delle misure di sostegno economico** adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica **da COVID-19**
- **non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto** di carattere economico e finanziario **concordati con il locatore** anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia stessa,

il **locatario e il locatore sono chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021.**

Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ai locatari

- esercenti **attività economica**
- che abbiano registrato un **ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi** nel periodo compreso tra il 1.03.2020 e il 30.06.2021 **inferiore almeno del 50 per cento** rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1.03.2019 e il 30.06.2020
- e la cui attività sia stata sottoposta a **chiusura obbligatoria per almeno duecento giorni** anche non consecutivi a partire dall'8.03.2020.

Avv. Laura Dal Prato
Founding Partner CLASS società tra avvocati s.r.l.